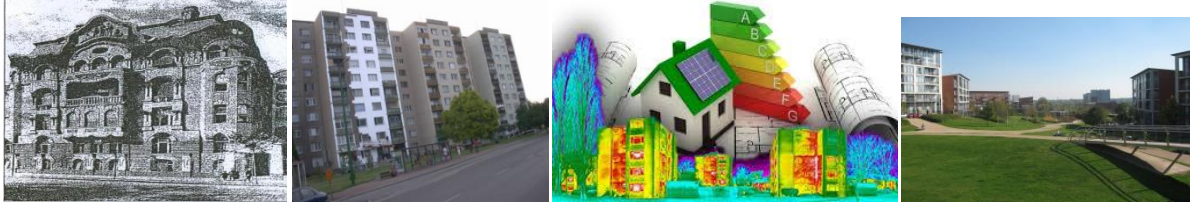


Otthonunk on-line 2015.12.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

Tisztelt Tagjaink, Kollégák, Partnereink!

A LOSZ elnöksége, munkatársai és a magam nevében is
Kellemes Karácsonyi Ünnepeket



és sikerekben, eredményekben, egészségben gazdag
boldog újévet kívánok!



Farkas

Farkas Tamás

Karácsonyi rege Ady Endre- Szabó Gyula: <https://www.youtube.com/watch?v=EGxxSQ8qsXs>

Tájékoztató és vélemény a 82/2015. (XII. 16.) FM rendelet 1.§-val elrendelt, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet módosításáról

A 82/2015. (XII. 16.) FM rendelet 1.§-val módosult az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet. A módosítás alapján a tárgyi rendelet egy 68/D §-al egészül ki az alábbiak szerint:

„68/D. § A társasházakról szóló törvényben szabályozott társasházi közösköltség-tartozás, illetve a lakásszövetkezetekről szóló törvényben szabályozott költséghátralék biztosítékául szolgáló jelzálogjog bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell a követelés összegét megállapító végrehajtható okiratot vagy a tulajdonosnak a legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, melyben elismeri a társasházi közösköltség-tartozás, illetve a költséghátralék fennállását.”

Ez a rendelkezés 2015. december 24. napján lépett hatályba és a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben, valamint a megismételt eljárásokban is alkalmazni kell a rendelet 2.§-ának előírása szerint.

A rendeletmódosítást megelőzően a LOSZ felé egyeztetésre, értesítésre, tervezet megküldésére nem került sor, tehát annak előkészítéséről nem tudunk. Párhuzamosan nem módosult sem a lakásszövetkezeti sem a társasházi törvény. Tehát az egész intézményt egy rendeletmódosítással alakították át, úgy, hogy am kapcsolódó, a jelzálogjog intézményére vonatkozó törvényi rendelkezések nem változtak.

Álláspontunk szerint ezzel a rendeletmódosítással a jogszabályi hierarchia által elfogadhatatlan módon, lényegében kiüresítik a jelzálogjog intézményét a közös költség, üzemeltetési költség vonatkozásában, mert senkinek nem fogja megérni a fizetési meghagyásos (fmh) eljárás és esetleg a per mellett alkalmazni a jelzálog bejegyeztetését, az összes szükséges és felmerülő költség vállalása mellett. A végrehajtási jog bejegyeztetésére már a jogerős fmh alapján is van mód, ha az ingatlanon van már egy jelentős (jelzálogjoggal biztosított) hitel akkor a jelzálog bejegyeztetésének már nincsen sok értelme. Azok ellen a nagytartozók ellen, akiknek nem volt kimutatható jövedelmük egyéb vagyonuk csak a lakástulajdonuk, csak a jelzálogjog bejegyeztetés állt eszközként rendelkezésre, különösen akkor, ha az még nem volt jelentő hitellel, devizahitellel terhelt.

A rendeletmódosítás indokát azért sem lehet érteni, mert az FMH eljárásban 400 000 millió Ft-ig benyújtható a fizetési meghagyás, ha az illető (kötelezett) vitatja per lesz belőle. Itt (a jelzálogjog létesítése során) a tételes tartozás kimutatást, felszólítást meg kell előtte küldeni az adós részére, és ha bármilyen ésszerű (annak tűnő) érveléssel vitatja, akkor a Földhivatal vélhetően nem fogja bejegyezni a jelzálogjogot, az egész eljárás és a dokumentumok ügyvédi ellenjegyzés kötelesek, fellebbezhetőek és közigazgatási perben megtámadhatóak, tehát pro forma a valótlán és fals tartozások alapján jellemzően nem került sor eddig sem a jelzálog bejegyeztetésére. Az objektív tény, hogy nem volt normális részletszabályozás a most módosult FVM rendeletben, de ezt lehetett volna bővíteni, pontosítani, azaz előírni, hogy pontosan milyen dokumentumokat kell a földhivatalhoz az ilyen kérelemhez kapcsolatosan benyújtani. E helyett a jogintézmény ellehetetlenítése történt meg, mert ilyen feltételek mellett lényegében nem lesz ilyen jelzálog bejegyzéses eljárás a jövőben a társasházaknál és a lakásszövetkezeteknél.

További fontos szempont, hogy sem a társasházi törvény sem a lakásszövetkezeti törvény nem tartalmaz olyan rendelkezést, melyhez a 68/D §-ban meghatározott előírás kapcsolódhatna. A Tht 30-32. §-ai így szólnak:

„30. § (1) A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

(2) A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az e törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

31. § A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül - akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.

32. § (1) A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

(3) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.”

Az Lsztv. vonatkozó rendelkezései (47.§) így:

47. § (1) Az alapszabály felhatalmazhatja a lakásszövetkezet igazgatóságát, hogy a fenntartási költség befizetésével legalább három hónapnak megfelelő hátralékba került tag vagy nem tag tulajdonos lakástulajdonának jelzáloggal való megterhelését rendelje el a hátralék megfizetésének biztosítékaul. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. Az igazgatóság határozatát ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2) Az igazgatóság határozatát a hátralékos tag és nem tag tulajdonos részére a jogorvoslati lehetőség felfüggetlésével kézbesíteni kell.

(3) Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, az igazgatóság a kiegyenlítést követő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(4) A jelzálogjog bejegyzésével és törlésével kapcsolatos költségek a hátralékos tulajdonost terhelik.”

Ha ezeket a szabályokat összevetjük a rendeleti 68/D §-szal akkor egyértelmű, hogy a rendeleti szabályok a magasabb törvényi rendelkezésekbe ütköznek, azokkal ellentétesek. A törvényekben egy szó sincs arról, hogy az illetőnek el kell ismernie a követelést és arról sem, hogy végrehajtható okirat birtokában működhet a bejegyeztetés. Ezzel teljesen kiüresítik, értelmezhetetlenné alkalmazhatatlanná teszik a két idézett törvényhelyet, ráadásul mindezt egy alacsonyabb rendű miniszteri rendelet alkalmazásával teszik, lerontva két törvény vonatkozó rendelkezéseinek az érvényesíthetőségét. Mindezekon túl valószínűleg tévesen használja a rendelet "végrehajtható okirat" kategóriát ugyanis ezek alatt az alábbi okiratok értendők a végrehajtási törvény alapján:

1. a bíróság és a közjegyző által kiállított végrehajtási lap,
2. az olyan okirat, amelyet a bíróság vagy a közjegyző végrehajtási záradékkal látott el,
3. a bíróság végrehajtást elrendelő, letiltó, illetőleg átutalási végzése, továbbá közvetlen bírósági felhívást tartalmazó határozata, valamint a közjegyző letiltó és átutalási végzése,
4. a bíróság pénzbüntetésről, pénzbírságról, rendbírságról, vagyonelkobzásról, az Európai Unió tagállamában büntetőeljárásban büncselekmény elkövetése miatt kiszabott pénzüsszegekről, valamint az Európai Unió tagállamában büntetőeljárásban alkalmazott vagyonelkobzásról szóló értesítése,
5. a bíróság bünyügyi költségről, elővezetési és kíséresi költségről, valamint az alapos kifogás esetén a végrehajtót az állam felé terhelő befizetési kötelezettségről szóló értesítése, továbbá a bírósági gazdasági hivatalnak a közjegyző által kiszabott pénzbírságról, az ügyészség által kiszabott rendbírságról, megállapított bünyügyi költségről, az ügyészség és a nyomozó hatóság által megállapított elővezetési és kíséresi költségről, valamint a pártfogó felügyelői szolgálat által a közvetítői eljárásban megállapított, az állam által előlegezett és visszatérítendő költségről szóló értesítése,
6. a bünyügyi zárlatot elrendelő határozat,
7. az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására zárlatot elrendelő végzés,

E szerint a jogerős fmh a jelzálogjog bejegyzésének alapjaként nem is volna megfelelő, hanem még a végrehajtást is kellene e tekintetben kezdeményezni, melynek szintén jelentős költségei volnának.

A jelzett rendeletmódosítás kapcsán a LOSZ véleményét, észrevételét, javaslatát megteszi a jogalkotó felé.

Nem tagja érdekképviselőtünknek? – Keresse területi és országos szakmai érdekképviselőtünk!

Hírdessen a LOSZ www.losz.hu honlapján, vagy az Otthonunk-online havilapunkban!

Médiaajánlatunk elérhető: <http://losz.hu/hirdetesi-feltetelek>

Otthonunk-online havilap a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

Szerkesztőség: LOSZ 1146 Budapest, Hermina u 57. elérhetőségek: losz@losz.hu Tel:0613311313

Felelős kiadó:LOSZ Elnökség – Farkas Tamás LOSZ elnök